

Environmental Justice Screening Form

Project Name	2 Bridge Street: The Waterford
Anticipated Date of MEPA Filing	September 8, 2025
Proponent Name	2-4 Bridge Street, LLC
Contact Information (e.g., consultant)	Kimberly Kroha Baker, Braverman & Barbadoro, PC 1200 Crown Colony Drive, Suite 610 Quincy, MA 02169 kimberlyk@bbb-lawfirm.com
Public website for project or other physical location where project materials can be obtained (if available)	N/A
Municipality and Zip Code for Project (if known)	Dedham, MA 02026
Project Type* (list all that apply)	Residential and Other (Commercial-Restaurant)
Is the project site within a mapped 100-year FEMA flood plain? Y/N/unknown	Yes
Estimated GHG emissions of conditioned spaces (click here for GHG Estimation tool)	190 tons per year.

Project Description

1. Provide a brief project description, including overall size of the project site and square footage of proposed buildings and structures if known. The site is currently utilized as Waterford's Restaurant, which was constructed in or around 1912. An existing Chapter 91 license from 1973 allows the restaurant to overhang the river. The project involves redeveloping the site to construct a mix-use building of approximately 26,067 sf, which includes 26 residential units and a restaurant with 62 seats in 2,945 sf. The proposal includes a canoe dock and canoe storage area under the building, which is a preferred component of the project to facilitate recreational use of the river.
2. List anticipated MEPA review thresholds (301 CMR 11.03) (if known) 11.03(3)(b)(1)(e) - new fill or structure in floodway & potentially (f) alteration of ½ acre or more of any other wetland (less than one acre), and 11.03(3)(b)(5) – Chapter 91 license of new non-water dependent use, and 11.03(3)(b)(6) – construction and reconstruction of existing structure occupying waterway (Charles River)

3. List all anticipated state, local and federal permits needed for the project (if known)

Town of Dedham: WPA and Local Order of Conditions
Town of Dedham: Special Permit and Site Plan Approval
MassDEP: Clean Water Act Section 401 Water Quality Certification (WQC)
MassDEP: Chapter 91 Waterways License

4. Identify EJ populations and characteristics (Minority, Income, English Isolation) within 5 miles of project site (can attach map identifying 5-mile radius from [EJ Maps Viewer](#) in lieu of narrative)

There are numerous EJ populations within five miles of the Project Site (see attached map). These populations are identified as: Minority; Income; Minority and Income; Minority and English Isolation; Minority, Income, and English Isolation.

5. Identify any municipality or census tract meeting the definition of “vulnerable health EJ criteria” in the [DPH EJ Tool](#) located in whole or in part within a 1 mile radius of the project site

There are two census tracts within 1-mile of the Project that meet the vulnerable health EJ criteria for elevated blood lead prevalence:

Census Tract: 25,021,403,100

Census Tract: 25,025,130,100

There are two census tracts within 1-mile of the Project that meet the vulnerable health EJ criteria for low birth weight:

Census Tract: 25,021,402,101

Census Tract: 25,025,130,402

The municipality of Dedham does not meet the vulnerable health EJ criteria for heart attack, childhood blood lead, and childhood asthma.

The municipality of Dedham meets the vulnerable health EJ criteria for low birth weight.

6. Identify potential short-term and long-term environmental and public health impacts that may affect EJ Populations and any anticipated mitigation

The project is not anticipated to, directly or indirectly, cause damage to the environment which would affect the EJ population. Temporary impacts may result from construction, but the property abuts a gas station and another mixed-use redevelopment, so these impacts are expected to be minimal. These construction impacts will also be minimized to the extent feasible through appropriate construction management practices.

There may be an increase in vehicle emissions because the proponent's traffic study shows an increased traffic volume, but a restaurant currently operates on the site, so the new residential and mixed-use traffic will be offset to some degree by existing traffic. The Project will develop a transportation management plan and coordinate appropriate transportation-related mitigation with the Town of Dedham including exploring whether a mass-transit shuttle is feasible for several neighboring properties.

Impacts will be reviewed through MEPA and the various permitting programs and will be appropriately mitigated in accordance with applicable regulations.

7. Identify project benefits, including "Environmental Benefits" as defined in 301 CMR 11.02, that may improve environmental conditions or public health of the EJ population

The Project will revitalize a currently underutilized Site by constructing a new mixed-use building where an older restaurant is located. The Project will provide additional housing in the area and revitalize a smaller version of the existing restaurant. The housing has proximity to public transportation and will provide additional housing alternatives and accessibility. The Project anticipates providing a recreational connection to the Charles River.

8. Describe how the community can request a meeting to discuss the project, and how the community can request oral language interpretation services at the meeting . Specify how to request other accommodations, including meetings after business hours and at locations near public transportation.

The Proponent is willing to meet with interested parties at a time and location that is convenient to the public. To request a meeting and any needed accommodations, please contact Kim Kroha at kimberlyk@bbb-lawfirm.com; 781-848-9610.

Formulario de evaluación de justicia ambiental

Nombre del proyecto	2 Bridge Street: The Waterford
Fecha prevista de presentación ante MEPA	8 de septiembre de 2025
Nombre del proponente	2-4 Bridge Street, LLC
Información de contacto (p. ej., consultor)	Kimberly Kroha Baker, Braverman & Barbadoro, PC 1200 Crown Colony Drive, Suite 610 Quincy, MA 02169 kimberlyk@bbb-lawfirm.com
Sitio web público para el proyecto u otra ubicación física donde se pueden obtener materiales del proyecto (si está disponible)	No aplicable
Municipio y código postal del proyecto (si se conoce)	Dedham, MA 02026
Tipo de proyecto* (indique todos los que correspondan)	Residencial y otros (comercial-restaurante)
¿Se encuentra el sitio del proyecto dentro de un terreno inundable dentro de 100 años mapeado por la FEMA? S/N/Se desconoce	Sí
Emisiones estimadas de GHG de los espacios acondicionados (haga clic aquí para acceder a la herramienta de estimación de GHGI)	190 toneladas al año

Descripción del proyecto

1. Proporcione una breve descripción del proyecto, incluyendo el tamaño total del sitio del proyecto y los pies cuadrados de los edificios y estructuras propuestos, si se conocen. El sitio se utiliza actualmente como el restaurante Waterford's, construido alrededor de 1912. Una licencia vigente del Capítulo 91 de 1973 permite que el restaurante se extienda sobre el río. El proyecto consiste en la remodelación del emplazamiento para construir un edificio de uso mixto de aproximadamente 26,067 pies cuadrados, que incluye 26 unidades residenciales y un restaurante con 62 asientos en 2,945 pies cuadrados. La propuesta incluye un muelle para canoas y una zona de almacenamiento de canoas debajo del edificio, que es un componente preferido del proyecto para facilitar el uso recreativo del río.
2. Indique los niveles de revisión anticipada de MEPA (301 CMR 11.03) (si se conocen). 11.03(3)(b)(1)(e) - nuevo relleno o estructura en un canal de inundación y, potencialmente, (f) alteración de ½ acre o más de cualquier otro humedal (menos de un acre), y 11.03(3)(b)(5) - Licencia del capítulo 91 para nuevos usos no dependientes del agua, y 11.03(3)(b)(6) - Construcción y reconstrucción de estructuras existentes que ocupan vía navegable (río Charles).

3. Enumere todos los permisos estatales, locales y federales previstos necesarios para el proyecto (si se conocen).

Municipio de Dedham: WPA y orden local de condiciones

Municipio de Dedham: Permiso especial y aprobación del plano del emplazamiento

MassDEP: Certificación de calidad del agua (WQC) según la sección 401 de la Ley de Agua Limpia

MassDEP: Licencia de vías navegables según el capítulo 91

4. Identifique las poblaciones y características de justicia ambiental (EJ) (minoría, ingresos, aislamiento inglés) dentro de 5 millas del sitio del proyecto (puede adjuntar un mapa que identifique un radio de 5 millas desde la opción [Visor de mapas de EJ](#) en lugar de texto)

Hay numerosas poblaciones de justicia ambiental (EJ) dentro de cinco millas del emplazamiento del proyecto (véase el mapa adjunto). Estas poblaciones se identifican como: minorías; ingresos; minorías e ingresos; minorías y aislamiento lingüístico; minorías, ingresos y aislamiento lingüístico.

5. Identifique cualquier municipio o sección censal que cumpla con la definición de “criterios de población de EJ con salud vulnerable” en la [Herramienta de EJ del Departamento de Salud Pública \(DPH\)](#) ubicado en su totalidad o en parte dentro de un radio de 1 milla del sitio del proyecto.

Hay dos distritos censales en un radio de 1 milla del proyecto que cumplen los criterios de vulnerabilidad sanitaria en materia de justicia ambiental (EJ) por prevalencia elevada de plomo en sangre:

Distrito censal: 25,021,403,100

Distrito censal: 25,025,130,100

Hay dos distritos censales dentro de un radio de 1 milla del proyecto que cumplen los criterios de vulnerabilidad sanitaria de EJ por bajo peso al nacer:

Distrito censal: 25,021,402,101

Distrito censal: 25,025,130,402

El municipio de Dedham no cumple los criterios de vulnerabilidad sanitaria de EJ en lo que respecta a infartos, plomo en sangre infantil y asma infantil.

El municipio de Dedham cumple los criterios de vulnerabilidad sanitaria de EJ en lo que respecta al bajo peso al nacer.

6. Identifique los potenciales impactos a corto y largo plazo sobre el ambiente y la salud pública que pueden afectar a las poblaciones de EJ y cualquier mitigación prevista.

Se anticipa que el proyecto no cause, directa o indirectamente, daños al medio ambiente que afecten a la población EJ. La construcción puede tener repercusiones temporales, pero la propiedad linda con una gasolinera y otra remodelación de uso mixto, por lo que se espera que estas repercusiones sean mínimas. Estas repercusiones de la construcción también se minimizarán en la medida de lo posible mediante prácticas adecuadas de gestión de la construcción.

Es posible que se produzca un aumento de las emisiones de los vehículos, ya que el estudio de tráfico del promotor muestra un aumento del volumen de tráfico, pero actualmente hay un restaurante en funcionamiento en el emplazamiento, por lo que el nuevo tráfico residencial y de uso mixto se verá compensado en cierta medida por el tráfico existente. El proyecto elaborará un

plan de gestión del transporte y coordinará las medidas de mitigación adecuadas relacionadas con el transporte con la ciudad de Dedham, incluyendo el estudio de la viabilidad de un servicio de transporte público para varias propiedades vecinas.

Los impactos se revisarán a través de la MEPA y los diversos programas de concesión de permisos y se mitigarán adecuadamente de acuerdo con la normativa aplicable.

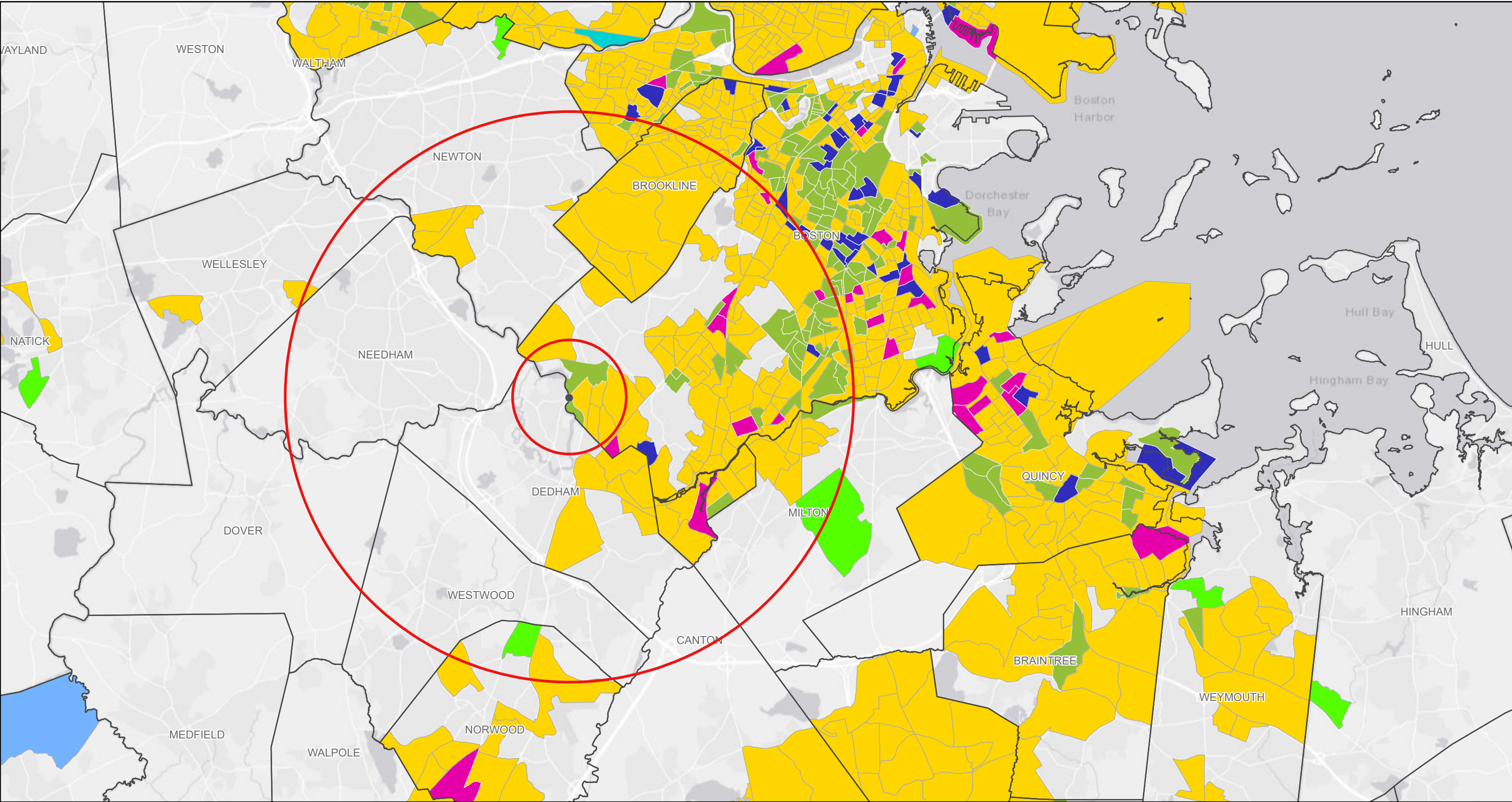
7. Identifique los beneficios del proyecto, incluidos los “beneficios ambientales”, tal como se definen en 301 CMR 11.02, que pueden mejorar las condiciones ambientales o la salud pública de la población de EJ.

El proyecto revitalizará un emplazamiento actualmente infrautilizado mediante la construcción de un nuevo edificio de uso mixto en el lugar donde se encuentra un restaurante viejo. El proyecto proporcionará viviendas adicionales en la zona y revitalizará una versión más pequeña del restaurante existente. Las viviendas estarán cerca del transporte público y ofrecerán alternativas de alojamiento adicionales y accesibilidad. El Proyecto anticipa proporcionar una conexión recreativa con el río Charles.

8. Describa cómo la comunidad puede solicitar una reunión para analizar el proyecto y cómo la comunidad puede solicitar servicios de interpretación de lenguaje en la reunión. Especifique cómo solicitar otras adaptaciones, incluidas reuniones fuera del horario laboral y en lugares cercanos al transporte público.

El proponente está dispuesto a reunirse con las interesadas en el momento y lugar que resulte más conveniente para el público. Para solicitar una reunión y cualquier acomodación necesaria, póngase en contacto con Kim Kroha en kimberlyk@bbb-lawfirm.com; 781-848-9610.

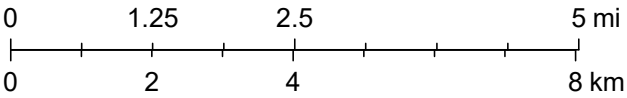
2020 Environmental Justice Neighborhoods



4/28/2025, 1:18:37 PM

1:144,448

- Override 1
- MA 2020 Environmental Justice Block Groups
- Minority: the block group minority population is $\geq 40\%$, or the block group minority population is $\geq 25\%$ and the median household income of the municipality the block group is in is $< 150\%$ of the Massachusetts median household income
- Income: at least 25% of households have a median household income 65% or less than the state median household income
- Language isolation: 25% or more of households do not include anyone older than 14 who speaks English very well
- Minority and Income
- Minority and English isolation
- Income and English isolation
- Minority, Income and English isolation



City of Boston, MassGIS, Esri, HERE, Garmin, USGS, EPA, NPS

Project-Specific EJ Reference List

Populate this Project-Specific Reference List with the appropriate contacts from all 4 tabs in the EJ Reference List workbook

Project Name: 2 Bridge Street: The Waterford

Project Address: 2 Bridge St., Dedham, MA 02026

MA Municipalities in Project's DGA: Dedham and Boston

Date Generated: 7/18/2025

Filing Type:

✓ ☐ ENF/EENF | ☐ EIR/FEIR | ☐ SEIR | ☐ Other

First Name	Last Name	Title	Phone	Email	Affiliation	Contact Type (autopopulates)
Claire	B.W. Muller	Movement Building Director	(508) 308-9261	claire@uumassaction.org	Unitarian Universalist Mass Action Network	Statewide CBO
Julia	Blatt	Executive Director	(617) 714-4272	juliablatt@massriversalliance.org	Mass Rivers Alliance	Statewide CBO
Jodi	Valenta	Massachusetts State Director	(617) 367-6200	Jodi.Valenta@tpl.org	The Trust for Public Land	Statewide CBO
Kerry	Bowie	Board President	Not Provided	kerry@msaadapartners.com	Browning the GreenSpace	Statewide CBO
Sylvia	Broude	Executive Director	(617) 292-4821	sylvia@communityactionworks.org	Community Action Works	Statewide CBO Local CBO
Brittney	Jenkins	Vice President	Not Provided	Bjenkins@clf.org	Conservation Law Foundation	Statewide CBO
Alex	St. Pierre	Director of Communities & Toxics	Not Provided	aestpierre@clf.org	Conservation Law Foundation	Statewide CBO
Paulina	Muratore	Director of Transportation Justice and Infrastructure	Not Provided	pmuratore@clf.org	Conservation Law Foundation	Statewide CBO
Breanne	Frank	Associate Attorney	Not Provided	bfrank@clf.org	Conservation Law Foundation	Statewide CBO
Amy	Boyd Rabin	Vice President of Policy	(617) 221-8258	aboydrabin@environmentalleague.org	Environmental League of Massachusetts	Statewide CBO
Ben	Hellerstein	MA State Director	(617) 747-4368	ben@environmentmassachusetts.org	Environment Massachusetts	Statewide CBO
Robb	Johnson	Executive Director	(978) 443-2233	robb@massland.org	Mass Land Trust Coalition	Statewide CBO
Cindy	Luppi	New England Director	(617) 338-8131 x208	cluppi@cleanwater.org	Clean Water Action	Statewide CBO
Dálida	Rocha	Executive Director	Not Provided	dalida@n2nma.org	Neighbor to Neighbor Mass.	Statewide CBO Local CBO
Lena Miles	Entin Gresham	Director of Individual Giving Campaign	Not Provided	Lena@N2NMa.org Miles@N2NMa.org	Neighbor to Neighbor Mass.	Statewide CBO Local CBO
Rob	Moir	Executive Director	Not Provided	rob@oceanriver.org	Ocean River Institute	Statewide CBO
Vickash	Mohanka	Director, MA Chapter	Not Provided	vick.mohanka@sierraclub.org	Sierra Club MA	Statewide CBO
Heidi	Ricci	Director of Policy	Not Provided	hricci@massaudubon.org	Mass Audubon	Statewide CBO
Alma	Gordon	President	Not Provided	tribalcouncil@chappaquiddicktribe.org	Chappaquiddick Tribe of the Wampanoag Nation	Indigenous Org
Cheryll	Toney Holley	Chair	(774) 317-9138	crwritings@aol.com	Nipmuc Nation (Hassanamisco Nipmucs)	Indigenous Org
John	Peters, Jr.	Executive Director	(617) 573-1292	john.peters@mass.gov	Massachusetts Commission on Indian Affairs (MCIA)	Indigenous Org
Melissa	Ferretti	Chair	(508) 304-5023	melissa@herringpondtribe.org	Herring Pond Wampanoag Tribe	Indigenous Org
Patricia	D. Rocker	Council Chair	Not Provided	rockerpatriciad@verizon.net	Chappaquiddick Tribe of the Wampanoag Nation, Whale Clan	Indigenous Org
Raquel	Halsey	Executive Director	(617) 232-0343	rhalsey@naicob.org	North American Indian Center of Boston	Indigenous Org
Cora	Pierce	Not Provided	Not Provided	Coradot@yahoo.com	Pocasset Wampanoag Tribe	Indigenous Org
Elizabeth	Solomon	Not Provided	Not Provided	Solomon.Elizabeth@gmail.com	Massachusetts Tribe at Ponkapoag	Indigenous Org
Bettina	Washington	Tribal Historic Preservation Officer	(508) 560-9014	thpo@wampanoagtribe-nsn.gov	Wampanoag Tribe of Gay Head (Aquinnah)	Federal Tribe
Brian	Weeden	Chair	(774) 413-0520	Brian.Weeden@mwtribe-nsn.gov	Mashpee Wampanoag Tribe	Federal Tribe
Nakia	Hendricks Jr.	Office Manager	Not Provided	106Review@mwtribe-nsn.gov	Mashpee Wampanoag Tribe	Federal Tribe
David	Weeden	THPO/Director	(774) 327.0068	David.Weeden@mwtribe-nsn.gov	Mashpee Wampanoag Tribe	Federal Tribe
Laura	Jasinski	Executive Director	Not Provided	ljaskinski@thecharles.org	Charles River Conservancy	Boston Metro West

Heather	Miller	Not Provided	(617) 540-5650 x1073	hmillier@crwa.org	Charles River Watershed Assoc.	Boston Metro West Central
Deb	Fastino	Executive Director	(617) 316-0456	dfastino@aol.com	Coalition for Social Justice	Boston Southeast
Rene	Mardones	Director of Community Organizing	Not Provided	rmardones@dsni.org	Dudley Street Neighborhood Initiative	Boston
Dwaign	Tyndal	Executive Director	(617) 442-3343	dwaign@ace-ej.org	Alternatives for Community & Environment	Boston
Sofia	Owen	Staff Attorney	(617) 442-3343	sofia@ace-ej.org	Alternatives for Community & Environment	Boston
Evelyn	Friedman	Interim Executive Director	617-427-3599	efriedman@nuestracdc.org	Nuestra Comunidad CDC	Boston
Anne	Conway	Director of Real Estate Development	Not Provided	aconway@nuestracdc.org	Nuestra Comunidad CDC	
Patricia	Alvarez	Not Provided	Not Provided	palvarez@swbcdc.org	Southwest Boston Community Development Corporation	Boston
Andres	Ripley	Natural Resource Specialist	Not Provided	ripley@neponset.org	Neponset River Watershed Association	Boston Metro West Southeast
Joy	Gary	Executive Director	(617) 825-3846	joy@bostonfarms.org	Boston Farms Community Land Trust	Boston
Linda	Orel	Chief Impact Officer	Not Provided	lorel@bostonharbornow.org	Boston Harbor Now	Boston
Lydia	Lowe	Executive Director	(617) 259-1503	lydia@chinatownclt.org	Chinatown Community Land Tru	Boston
Karen	Chen	Executive Director	(617) 357-4499	karen@cpaboston.org	Chinese Progressive Association	Boston
Natalicia	Tracy	Executive Director	(617) 659-4548	natalicia@massclu.org	Mass Community Labor United	Boston
Noemi	Mimi Ramos	Executive Director	Not Provided	mimi.neunited4justice@gmail.com	New England United for Justice	Boston
Aliya	Zwyer	Public Policy Coordinator	Not Provided	zwyer@savetheharbor.org	Save the Harbor/Save the Bay	Boston
Chris	Mancini	Executive Director	Not Provided	Mancini@SaveTheHarbor.org	Save the Harbor/Save the Bay	Boston
Jason	Rundle	Policy Coordinator	Not Provided	Rundle@SaveTheHarbor.org	Save the Harbor/Save the Bay	Boston
Bruce	Berman	Not Provided	(617) 293-6243	Bruce@bostonharbor.com	Save the Harbor/Save the Bay	Boston